

Moč in nemoč lastništva premoženja

mag. Milan Torkar, dipl. inž.,

sodni izvedenec in sodni cenilec,

član Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Ljudje se dnevno srečujemo s pojmom lastništvo premoženja (nepremičnin), tako ali drugače. Bralec bo hitro zaznal, da so to stvari, ki jih živimo in so med nami. Le približati jih je treba ljudem, saj ostajajo nekakšna nedostopna uganka, namenjena za poklicane, strokovnjake in podobno. O tem bomo danes pisali in osvetlili nekatere težave, s katerimi se srečujemo.

Tema je zelo široka in v posameznih primerih tudi kar zahtevna. V življenju smo pogosto v vlogi lastnika nepremičnine, kupca, prodajalca ali denimo investitorja. Pri lastništvu premoženja moramo najprej povedati nekaj osnovnih stvari o naložbah, investiranju in pravicah v povezavi s premoženjem. Naše premoženje je v svoji osnovi sveženj pravic, ki dajejo lastniku pravico do celote ali do deleža. Ko ta delež prodamo, realno prodamo lastništvo, ne fizične nepremičnine, npr. lokala. Ob tem se srečamo s pojmom investiranje, ob katerem večina ljudi najprej pomisli na fizična sredstva, kar pa ne drži povsem. Lahko sicer rečemo, da je investiranje žrtvovanje, pri katerem svoj denar, presežna sredstva preoblikujemo v stvari ali pravice. Investiranje je tudi vlaganje v lastni razvoj, v znanje, vlagamo v dobrobit svojih otrok in podobno. Vse to počnemo za doseganje nekih ciljev oziroma izpolnjevanje pričakovanj. Presežna sredstva posameznik vloži za svojo lastno uporabo ali pa, da bi pozneje od njih imel korist. Na praktični ravni to pomeni, da kupimo na primer lokal, zemljišče ali delež na nepremičnini. Pri investiranju za pridobivanje finančne koristi se danes izkažemo z denarjem, korist pa pride (če pride) v prihodnosti. Vse to pa spremlja tveganje, da bodo šla vlaganja v prazno. O vlaganjih govorimo, kadar ljudje sredstva imajo, žal pa je mnogo takih, ki o tem lahko samo sanjajo.

Če smo lastniki lokala in drugih omejitev ni, pomeni, da delamo v razmerah svobodnega lastništva, brez omejitev. Merjenje vrednosti takega lokala je v osnovi enostavno, bolj zapleteno je večlastništvo. Enakomerno lastništvo načeloma pomeni enakomerno moč vplivanja. Če pa imamo obvladujoči ali neobvladujoči delež lokala, je moč lahko različna in s tem tudi vrednost. To pomeni, da je lahko v številnih primerih večlastništvo nepremičnin tudi zaradi karakternih lastnosti posameznikov pogosto zapleteno. Mnogi pravijo, da ni mogoče storiti ničesar. S tem je povezanih veliko primerov propadanja premoženja in tudi erozije krajine. Ob tem denimo trčimo ob mnoge nesmisle, ko je propadanje dopustno, ne pa tudi poseganje v to, da ne bi propadalo. Tako to ljudje največkrat vidijo. Vse daje vtis

nemoči v navidezni moči, povezani z lastništvom. Praksa govori, da premoženje potrebuje gospodarja, lastnika, ki ima prevladujočo moč, npr. 70-odstotno. Ta delež pa ni primerljiv s 30 odstotki na enoto. Na videz zelo enostavno, vendar je tu pomembna presoja. Ključnega pomena so vrsta premoženja, tržnost, velikost deleža in pravne podlage v povezavi z možnostjo uveljavljanja moči (in nadzora) pri odločitvah.

Vzemimo primer zemljišča. Tretjinski delež je lahko prodan z diskontom, lahko pa tudi brez. To ni zapisano v nobeni knjigi, v nobenem poslovniku, če pa je, je to pogosto administrativno urejanje razmerij, ki so običajnemu trgu tuje. Če npr. lastniki to zemljišče prodajo, je delitev po deležih brez vseh diskontov oz. premij. Tudi ni logike, zakaj bi to upoštevali. Pri razvijajočem se zemljišču pa je potrebna previdnost. Ostali lastniki utegnejo celo plačati premijo na manjšinski delež, samo da zadržijo kompleks z znano razvojno naravnostjo. Iz povedanega lahko razberemo, da v nekaterih primerih moč manjšinskega deleža ni enaka moči večinskega deleža. Vsebinska razlaga tega je v praktičnih zmožnostih, kaj lahko naredi tak lastnik s premoženjem in poslovanjem na splošno. Tu ni avtomatizmov v ravnanjih. Pomemben nauk ob tem je, da vedno preučimo dejansko pravico in moč lastniškega deleža, kadar kupujemo ali prodajamo nepremičnino. S tem se zelo verjetno izognemo zmotam in napačnim odločitvam o vrednostih. Verjetno bo za ta strokovna spoznanja potreben strokovno-miselni premik na dolgi rok. Zatorej je za udeležence na trgu pomembno, da se na prodajo ali nakup v takih primerih dobro pripravimo in vsaj poučimo o osnovah. Kratkoročno pa se je zlasti ob večjih zneskih koristno obrniti na zaupanja vredne ljudi, ki stvari obvladujejo. Že to dostikrat pomaga.